

### 流動資金及財務資源

於二零零四年九月三十日，本集團結欠之借款總額約為94,500,000港元(二零零四年三月三十一日：116,000,000 港元)，包括 9,500,000 港元須於一年內償還、12,600,000 港元須於一至二年內償還、26,000,000 港元須於二至五年內償還及 46,400,000 港元須於五年後償還。

於二零零四年九月三十日，本集團有現金及銀行結餘約4,000,000港元，及由一位股東提供 3,000,000 港元之備用貸款。

本集團之負債比率(定義為本集團之借貸總額除以其資產總額)為 61% (二零零四年三月三十一日：77%)。

### 優先股

於二零零四年九月三十日，本公司尚有已發行可轉換可贖回而無投票權優先股(「優先股」) 103股，每股面值1,000,000港元。倘優先股持有人根據該等股份之條款不將優先股轉換為本公司之普通股份，已發行之103股優先股約於二零零五年二月底便會到期。屆時，優先股持有人可發出書面通知要求本公司以該等面值贖回優先股，在此情況下，103股優先股相當於103,000,000港元於到時將變為到期及須即時償還。優先股持有人已向本公司表示現時並無意於優先股之到期日向本公司發出書面通知要求贖回所有或部份優先股。

### 業績回顧

截至二零零四年九月三十日止期間，本集團錄得約38,000,000港元之溢利，主要來自本集團一家附屬公司之銀行借款及相關應付利息於期內被視為已完全償還而於期內確認之收入。進一步詳情請參閱下文第三段。因物業價格於期內上升，重估物業所產生之收益亦為本集團帶來 4,000,000 港元之溢利。

本集團之營業額包括出售物業所得款項及租金收入。於回顧期內，由於本集團並無出售任何物業，同時為減低成本，本集團已終止經營樓宇管理服務，所以於期內並無出售物業所得款項及樓宇管理費收入。租金收入約為4,900,000港元，佔本集團之營業額100%，較去年同期數字比較減少12%，減幅乃由於出租面積減少所致。

去年，本集團一家附屬公司與本集團之往來銀行訂立一份和解協議。據該協議，往來銀行同意待和解協議內若干條件達成後，該附屬公司欠負未償還債務之責任將被視為釋放及解除。於回顧期內，由於和解協議內所有條件已經達成，未償還債務約22,000,000港元及其相關應付利息約14,000,000港元之償還責任已被視為釋放及解除。故此，總額約36,000,000港元已於期內被計入為收入。

### **展望**

近期香港整體經濟市況及投資氣氛有明顯的改善，物業價格及需求自去年底已見回升。投資氣氛及商業活動轉好之下，樓宇的價值及出租率均向好，令集團業務受惠。雖然未來利率走勢預期趨升，但預料將可抵銷其對集團所帶來之負面影響。

有見集團現時的業務及規模，董事認為難為集團帶來穩定的收益回報。為著改善情況，董事將繼續致力尋找投資機會，冀能引領集團邁向新的業務發展，為集團帶來持久及可觀之收入來源。